

المنتدى الجهوي للشاوية ورديغة حول سياسة المدينة

المـــديـــنـــة الجـــديـــدة
"ســـاحـــل- لخـــيـــايـــطـــة "
بإقـــليم برشـــيد

. . .وإن طموحنا لكبير في جعل المدن والجماعات المحلية، تشكل، إلى جانب الدولة والقطاع الخاص والمجتمع المدني، شريكا حقيقيا في مسلسل التنمية الشاملة ببلادنا، وقوة اقتراحيه، لتفعيل مختلف الاستراتيجيات الوطنية.

. . .وذلك ما يتطلب اعتماد رؤية شمولية، تستهدف استباق أبعاد التوسع العمراني، والتحكم فيه، وفتح مناطق جديدة للتمدن، وخلق توازن بين المدينة والمراكز القروية المجاورة لها.

غايتنا المثلى، ليس فقط تحقيق مدن بلا صفيح، ولا استبدالها بمساكن أشبه بعلب الإسمنت عديمة الروح الاجتماعية، وإنما بالأحرى، جعل مدننا ترتقي إلى فضاء للتساكن والعيش الكريم، ومجال للاستثمار والإنتاج، في حفاظ على طابعها الحضاري

مقتطف من نص الخطاب الملكي السامي



المدينة الجــديــدة
"ساحل- لخــيايطة

58.000 مسكن لإستعاب 280.000 ساكن
مشروع المدينة الجديدة يعد بالكثير من الإنجازات في مجال السكن والأنشطة الصناعية و الخدمات ومحطة لوجستيكية بكل المقومات الحديثة

شرع المغرب في السنوات الأخيرة في تشييد مدن جديدة في ضواحي المراكز الحضرية الكبرى، لتخفيف الضغط على التجمعات السكنية الكبرى وتوفير فضاءات مناسبة للساكنة، مــزودة بالبنيات التحتية الأساسية، وتستجيــب لحاجيات مختلف الفئات الاجتماعية.

ويتمثل الهدف من هذا التوجه ، بالنسبة للسنوات المقبلة، في ضمان تمدن متوازن ومتجانس من شأنه أن يوقف الزحف المتزايد للتجمعات السكنية الكبرى، ويتيح للسكان اختيار سكن يتوافق ورغباتهم، فــي فضاءات مهيأة وفقــا للمعاييــر العمرانيــة المتعارف عليها دوليا وتتوفر على مختلف البنيات التحتية.وتسعى هــذه الأقطاب الحضرية إلى الاستجابة لمتطلبات ساكنة يتزايــد عددها أكثر فأكثر، وتلبية الحاجيات فــي مجال سكن الأسر، بجميع أصنافها، في مقاربة جديدة كما وكيفا.

وفي هذا الإطار، أخــذ المغرب علــى عاتقه إحداث مجموعة من المدن الجديدة، موزعة على التراب الوطني قصد الحد من النمو الديمغرافي المتوقع في المجال الحضري، باعتبارها بديلا عــن التوسع غير المتناسب للمدن الكبرى. وتهدف هذه الفضاءات الحضرية الجديدة، المزودة بالعديد من التجهيزات الحضرية والمساحات الخضراء ومحطات معالجة المياه العادمة ونسيج اقتصادي هام، استيعاب النمو العمراني الذي يتم بطريقة غير متحكم فيها بالشكل المطلوب، وبالخصوص، على مستوى التجمعات السكنية التي تعرف نموا ديمغرافيا مرتفعا كالدار البيضاء. وإضافة إلى الساكنة التي ستحتضنها في غضون بضع سنوات، ستمكن هذه المراكز الحضرية الجديدة من إعادة توازن حقيقي لتهيئة التراب الوطني، وضبط السوق العقاري، وذلك بتقديم سكن ومجالات للأنشطة بأثمنة معقولة وفي إطار عمراني مناسب، وظروف جيدة للخدمــة والتجهيز، وبيئة سليمة.

ويندرج مشروع المدينة الجديدة "الساحل لخيايطة" ضمن توجهات المخطط الوطني لإعداد التراب ومخطط التنظيم الوظيفي والتهيئة كما أنه يزكي الخاصية الصناعية لإقليم برشيد ويساهم في تنمية التجمع الحضري للدار البيضاء الكبرى.

ولإنجاح البرنامج تم تشجيع المنعشين العقاريين الخواص للانخراط بقوة في المشروع من خلال وضع العقار العمومي رهن إشارتهم بثمن تفضيلي وعبر الإعفاءات الضريبية لضمان النجاح المتوخى.

وتـــروم هـــذه المقاربة إعطاء نفس جديد لتعبئة العقار العمومي القابل للتعمير، وتوجيه الإستثمارات فيه نحـــو ما يخـــدم التصورات الإستراتيجية لهذا القطاع .وقد مكنت هذه المقاربة وأساليب وآليات التنفيذ التي وضعت لهذه الغاية، من تـــعبئة العقار العمومي اللازم. لتجاوز ندرة العقار ، والرفع بصفة ملموسة من وتيرة فتح أوراش الأشغال في عدد من المشاريع المبرمجة و تطوير الشراكة مـــع الـــقطاع الخاص لإنعاش السكن الإجتماعي، بكيفية عامة والسكـــن ذي التـــكلفة المنخفضة (140.000 درهم) بكيفية خاصة.

ويتميز هذا المشروع بقربه من الطريق السيار الرابط بين الدار البيضاء والجديدة والطريق الرئيسية رقم 1 الواصلة بين المدينتين المذكورتين والطريق الساحلية الممتدة من العاصمة الاقتصادية الى ازمـــور وخط السكك الحديدية المنطلق من الدار البيضاء الى الجديدة ومن مطار محمد الخامس الدولي.

و ينقسم هذا المشروع إلى قطبين:

1) القطب العمراني والصناعي "عمران الساحل" الذي يغطي وعاءا عقاريا يناهز 360 هكتار(القطب1) والذي يعتبر امتدادا مباشرا للنسيج العمراني لبلدية حد السوالم.



تقديم القطب الأول

الشطر الأول

104 هكتار و266 وحدة موزعة كالأتي :

27 جزيرة	215 بقعة	24 مرفقا

الشطر الثاني

35 هكتار و 29 وحدة موزعة كالأتي :

5 جزيرة	17 بقعة	7مرافق

الشطر الثالث

74 هكتار و 33 وحدة موزعة كالأتي :

13 جزيرة	11 بقعة	9 مرافق

الشطر الرابع

68 هكتار و 191 وحدة موزعة كالأتي :

4 جزيرة	178 بقعة	9 مرافق

الشطر الخامس

65 هكتار و 598 وحدة موزعة كالأتي :

4 جزيرة	580 بقعة	14 مرفق

الشطر السادس

18 هكتار و 33 وحدة موزعة كالأتي :

6 جزيرة	20 بقعة	7 مرافق

2) والمدينة الجديدة "الساحل لخيايطة" التي ستمتد في الناحية الجنوبية بمحاذاة الطريق الثانوية 3011 في اتجاه مدينة برشيد .

تناهز المساحة للوعاء العقاري للمشروع حوالي 1300 هكتار، 70 % منها تتكون من عدد من القطع التابعة للأملاك المخزنية. وتتطلب تعبئة العقار وتدبيره مجهودا كبيرا ومتواصلا بهدف تلبية الحاجيات المستقبلية للمدينة الجديدة .





مبادئ صياغة المشروع و إستراتيجية التدخل:

- خلق مدينة مندمجة، متكاملة ومستقلة.
- الجمع بين"السكن والأنشطة والمرافق والترفيه".
- الحفاظ على البيئة الطبيعية والانخراط في التنمية المستدامة.
- خلق شراكة بين القطاعين العمومي والخاص.
- إنعاش المنهجية التشاركية لكل الفاعلين.

الأثر الاقتصادي للقــطب الحــضاري الساحل الخيايــطة:

- وجود مؤشرات دالة على أن المنطقة تسجل حركية إقتصادية جد مهمة.
- إنجاز هذا المشروع سيمكن الجهة الشاوية ورديغة من استثمارات هامة .
- المشاريع المنجزة ستمكن من الرفع من الناتج الداخلي الخام الجهوي من 4 الى 6 نقط خلال 15 سنة القادمة.
- القطب الحضري الجديد سيمكن من خلق حوالي 61.000 منصب شغل جديد.
- المنطقة الجديدة ستمكن من خلق سوق محلي لأكثر من 280.000 نسمة .

استمرارية وإندماج
جاذبية القطب بالنسبة للمراكز المجاورة
الطريق الوطنية نحو الدار البيضاء
مركز لخيايطة
الطريق السيار نحو الدارالبيضاء
بوسكورة
مركز بوهالة
خط السكة الحديدية
مركز الساحل السوالم
نحو بير الجديد
مركز لعسيلات
نحو المطار

الأهـــــــداف:

- هيكلة المراكز النامية للجماعتين المجاورتين للقطب الحضاري الجديد.
- تقوية التوجه الصناعي لإقليم برشيد.
- دعم التنمية الحضارية بنواحي الدار البيضاء.
- الحد من إنتشار العشوائي للسكن داخل المجال الترابي للجماعات المجاورة.
- إشراك فعلي للجماعتين في إطار التنمية المستدامة .

الجـــانـــب البـــيـــئــــي:

- إنجاز مشروع المدينة الجديدة ستترتب عنه تأثيرات جد ايجابية على المستوى البيئي عن طريق تطبيق فعال لإجراءات المراقبة وكذا عبر ضبط العمليات المبرمجة بكيفية ملائمة من خلال :

- إنجاز محطـــة المعـــالجـــة الـــمياه المستعملـــة .
- مـــراقبـــة تـــفريـــغ الـــنفايـــات الصلـــبة .
- المحافظـــة على الـــغابات.
- غـــرس أشجـــار وإعـــداد المساحات الخضراء.
- الطاقـــة المتجددة والنظيفـــة.

ثلاث وظائف أساسية ومتكاملة :

- منطقة الأنشطة.
- منطقة التجهيزات والتكوين والتنمية.
- منطقة السكن الفردي والجماعي.

ستوفر المدينة الجديدة السكن المناسب لكل الشرائح الاجتماعية لخلق اندماج وتلاحم قوي بين كل مكونات المجتمع،غير إن السكن الإجتماعي يحظى بأهمية خاصة،مواكبة للتوجهات الملكية السامية، التي جعلت قطاع الإسكان في مقدمة السياسات العمومية وورشا إستراتيجيا من الأوراش الإصلاحية الكبرى التي تعرفها بلادنا، سطرت الحكومة، في هذا المجال، سياسة تهدف من بين ما تهدف إليه، إعادة النظر في طرق وأساليب إنتاج السكن، قصد الرفع من وثيرة الإنجاز وملائمة العرض السكني لحجم ونوعية الطلب.